

relation til forhold, der hverken har en objektiv karakter eller har relation til lejeaftalen, såsom omsætningsbestemt leje. Bestemmelsen vil således indebære, at der vil kunne indgås aftaler om, at udlejeren frit til enhver tid skal kunne forlange den lejeforhøjelse, han ønsker. I så fald vil det almindelige lovmæssige uopsigelighedsprincip, der gælder for de fleste lejemål, kunne gøres ganske illusorisk.

Til gengæld forekommer der et behov for at udbygge bestemmelsen i stk. 2 således, at gyldigheden opretholdes af aftaler mellem parterne om, at lejen i en længere årrække ikke skal kunne kræves nedsat fra lejerens side. Som forslaget bestemmelse er formuleret, vil den imidlertid ikke være til hinder for, at lejeren giver sådant afkald, uden at udlejeren er bundet på tilsvarende måde. For at anvende reglen kræves det nemlig ikke, at udlejeren samtidig giver afkald på at gennemføre lejeforhøjelser i henhold til særlige reguleringsklausuler, jf. herom bemærkningerne nedenfor til stk. 3. Et afkald fra lejerens side på at kræve nedsættelse af lejen i en længere årrække må i det mindste kræve, at det står ganske klart for lejeren, hvilke muligheder udlejeren har for at forlange lejeforhøjelse i den pågældende periode.

Det foreslåede stk. 3 tjener dette formål, men tilsligter tillige i almindelighed at sikre gennemskueligheden af særlige reguleringsklausuler. Når denne gennemskuelighed er til stede, forekommer der til gengæld ikke at være særlige betænkeligheder ved at anerkende aftaler, hvorefter lejeren i indtil 12 år efter lejeaftalens indgåelse giver afkald på at kræve lejenedsættelse efter § 5.

Det foreslåede stk. 3, 2. pkt., svarer indholdsmæssigt ganske til lovforslagets § 9, stk. 4.

Det foreslåede stk. 3, 3. pkt., har den betydning, at såfremt lejeaftalen ikke indeholder de nævnte illustrerende regneeksempler, vil udlejeren være afskåret fra at kræve lejeforhøjelse i henhold til de pågældende reguleringsklausuler. For at undgå omgåelse af reglen i 2. pkt. vil lejeren – hvis han finder interesse deri – imidlertid fortsat kunne kræve regulering efter den eller de særligt aftalte reguleringsklausuler.

Til nr. 3

Med ændringsforslaget tydeliggøres, at aftalefrihed med hensyn til lejeafastsættelsen gælder for lejemål, der udlejes første gang efter lovens ikrafttræden. Aftalefriheden gælder for såvel den første udlejning som efterfølgende genudlejninger af disse lejemål.

*Baadsgaard (S) fmd. Pia Gjellerup (S) Lissa Mathiasen (S) Jørn Pedersen (S)*

*Grete Schødt (S) Else Marie Mortensen (S) Holger K. Nielsen (SF) Pelle Voigt (SF)*

*Svend Aage Jensen (CD) Pernille Sams (KF) Fischer (KF) John Vinther (KF)*

*Mejdahl (V) Bodil Thrane (V) Kirsten Jacobsen (FP) nfm. Jørgen Estrup (RV)*

*Lysholm Christensen (KRF)*